

**8**  
**2024**



# **LEGAL UPDATE**

**Business Law Firm**

## LEGAL DOCUMENT UPDATE

NO. 8/2024

DIỂM TIN

SPOTLIGHT

### Doanh nghiệp - Thương mại

- Ngày 14/8/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 4182/QĐ-UBND về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới được ban hành, sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Sở Công Thương Hà Nội.

- Ngày 15/8/2024, Bộ Công Thương ban hành Thông tư số 14/2024/TT-BCT quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Ngày 27/8/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 4486/QĐ-UBND về việc quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Hỗ trợ doanh nghiệp Hà Nội thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

- Ngày 30/8/2024, Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành Thông tư số 09/2024/TT-BTTTT quy định danh mục các lĩnh vực và thời hạn người có chức vụ, quyền hạn không được thành lập, giữ chức danh, chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, hợp tác xã sau khi thôi giữ chức vụ thuộc phạm vi quản lý của Bộ Thông tin và Truyền thông.

### Enterprise - Commerce

- On August 14, 2024, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 4182/QĐ-UBND on promulgating the List of newly issued, amended and added administrative procedures in the field of consumer rights protection under the State management of the Hanoi Department of Industry and Trade.

- On August 15, 2024, the Ministry of Industry and Trade issued Circular No. 14/2024/TT-BCT regulating the periodic reporting on industrial clusters, the national database and sample documents on the management and development of industrial clusters.

- On August 27, 2024, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 4486/QĐ-UBND on regulating the position, functions, tasks, powers and organizational structure of the Hanoi Business Support Center under the Hanoi Dept of Planning and Investment.

- On August 30, 2024, Circular No. 09/2024/TT-BTTTT was issued by the Ministry of Information and Communications. It details the sectors and time frames within which individuals with authority are prohibited from founding, managing, or participating in private businesses, limited liability companies, joint-stock companies, partnerships, and cooperatives after their tenure under the Ministry's jurisdiction ends.

## Đầu tư - Xây dựng

- Ngày 01/8/2024, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 06/2024/TT-BXD ban hành QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng.
- Ngày 19/8/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 4321/QĐ-UBND phê duyệt cập nhật Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (Đợt 3).
- Ngày 29/8/2024, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2024/TT-BXD bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành.

## Đất đai - Nhà Ở

- Ngày 01/8/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Ngày 23/8/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 108/2024/NĐ-CP quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác.
- Ngày 30/8/2024, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 08/2024/TT-BXD quy định đánh số và gắn biển số nhà, công trình xây dựng.

## Bảo hiểm - Lao động

- Ngày 19/8/2024, Bảo hiểm xã hội Việt Nam ban hành Quyết định số 1449/QĐ-BHXH về Quy trình tiếp nhận, giải quyết hồ sơ hai nhóm thủ tục hành chính liên thông điện tử: Đăng ký khai sinh,

## Investment - Construction

- On August 1, 2024, the Ministry of Construction released Circular No.06/2024/TT-BXD, enacting the QCVN 10:2024/BXD National technical regulation on construction works to ensure accessibility.
- On August 19, 2024, the Hanoi People's Committee released Decision 4321/QĐ-UBND, which approves the updated List of investment projects in housing and urban area construction as part of the City's Housing Development Plans for 2021-2025 (Phase 3).
- On August 29, 2024, the Ministry of Construction issued Circular No. 07/2024/TT-BXD abolishing a number of legal documents issued or jointly issued by the Minister of Construction.

## Landing - Housing

- On August 1, 2024, the Ministry of Natural Resources and Environment promulgated Decision No. 2124/QĐ-BTNMT, which outlines administrative procedures in the land sector within the Ministry's state management scope.
- Decree No. 108/2024/ND-CP, issued on August 23, 2024, governs the management, utilization, and development of public assets, non-residential houses and lands allocated to local housing management and commercialization organizations.
- The Ministry of Construction issued Circular 08/2024/TT-BXD on August 30, 2024, regulating house and construction number plate numbering and mounting.

## Insurance - Labor

- Vietnamese Social Insurance published Decision No. 1449/QĐ-BHXH on August 19, 2024, governing the receipt and processing of dossiers for two categories of e-linked admin procedures: birth registration, residence

Đăng ký khai sinh, đăng ký thường trú, cấp thẻ bảo hiểm y tế cho trẻ em dưới 6 tuổi; Đăng ký khai tử, xóa đăng ký thường trú, giải quyết mai táng phí, tử tuất.

## **Tài chính - Ngân hàng**

- Ngày 09/8/2024, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 43/2024/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 01/2014/TT-NHNN ngày 10/12/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn việc tổ chức thực hiện hoạt động quản lý dự trữ ngoại hối Nhà nước.

## **Chứng khoán**

- Ngày 05/08/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã ban hành Quyết định số 877/QĐ-UBCK năm 2024 về Quy chế sử dụng hệ thống công bố thông tin.

## **Một số văn bản pháp luật có hiệu lực trong tháng:**

- Luật Đất đai 2024 ngày 18/01/2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.
- Luật Kinh doanh bất động sản 2023 ngày 28/11/2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.
- Luật Nhà ở 2023 ngày 27/11/2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.
- Luật Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 ngày 29/06/2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.
- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có hiệu lực từ ngày 01/8/2024
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

registration, and health insurance card issuance for children u-six years old; death registration, residence filing deletion, burial expense settling, and death benefits.

## **Finance - Banking**

- Some articles in Circular 01/2014/TT-NHNN, dated December 10, 2014, issued by the Governor of the State Bank of Vietnam, were amended and added by the State Bank on August 9, 2024. This circular governs the planning and execution of the State's foreign exchange reserve management operations.

## **Securities**

- On August 5, 2024, the State Securities Commission issued Decision No. 877/QĐ-UBCK of 2024 on the Regulations on the use of the information disclosure system.

## **Some legal documents taking effect this month:**

- Land Law 2024 dated Jan 18, 2024 takes effect from Aug 1, 2024.
- Real-Estate Business Law 2023 dated Nov 28, 2023 takes effect from Aug 1, 2024.
- Housing Law 2023 dated November 27, 2023 takes effect from August 1, 2024.
- Law amending the Land Law, Housing Law, Real Estate Business Law and Credit Institutions Law 2024 dated June 29, 2024 takes effect from August 1, 2024.
- Decree No. 98/2024/ND-CP dated July 25, 2024 of the Government guiding the Housing Law on refurbish and rebuild of apartment buildings takes effect from Aug 1, 2024.
- Decree No. 88/2024/ND-CP dated Jul 15, 2024 of the Government on compensation, support and resettling when the State recovers land takes effect from Aug 1, 2024.
- Decree No. 71/2024/ND-CP dated Jun 27, 2024 of the Government regulating land prices takes effect from Aug 1, 2024.

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính quy định về chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản có hiệu lực từ ngày 05/8/2024.

- Thông tư số 32/2024/TT-NHNN ngày 30/06/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại có hiệu lực từ ngày 15/8/2024.

- Thông tư số 08/2024/TT-NHNN ngày 25/06/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về quản lý, vận hành và sử dụng Hệ thống Thanh toán điện tử liên ngân hàng Quốc gia có hiệu lực từ ngày 15/8/2024.

- Thông tư 06/2024/TT-BTTTT ngày 01/07/2024 của Bộ Thông tin và Truyền thông quy định công nhận tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký điện tử nước ngoài tại Việt Nam; công nhận chữ ký điện tử, chứng thư chữ ký điện tử nước ngoài tại Việt Nam có hiệu lực từ ngày 15/8/2024.

- Thông tư số 16/2024/TT-NHNN ngày 28/06/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về xây dựng và thực hiện lộ trình để bảo đảm tuân thủ quy định về giới hạn góp vốn, mua cổ phần tại Khoản 5 Điều 137 Luật Các tổ chức tín dụng của tổ chức tín dụng, công ty con của tổ chức tín dụng có hiệu lực từ ngày 15/8/2024.

- Thông tư số 32/2024/TT-BCA ngày 10/07/2024 của Bộ Công an sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 149/2020/TT-BCA quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 136/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và

- Circular No. 42/2024/TT-BTC dated June 20, 2024 of the Ministry of Finance regulating Vietnamese valuation standards on Real Estate Valuation, effective from August 5, 2024.

- Circular No. 32/2024/TT-NHNN dated June 30, 2024 of the State Bank of Vietnam on the commercial bank network, effective from August 15, 2024.

- Circular No. 08/2024/TT-NHNN dated June 25, 2024 of the State Bank of Vietnam regulating the management, operation and use of the National Interbank E-Payment System, effective from August 15, 2024.

- Circular No. 06/2024/TT-BTTTT dated July 1, 2024 of the Ministry of Information and Communications regulating the recognition of foreign e-signature certification service providers in Vietnam; recognition of foreign e-signatures and e-signature certificates in Vietnam, effective from August 15, 2024.

- Circular No. 16/2024/TT-NHNN, issued by the State Bank of Vietnam on June 28, 2024, outlines the schedule for planning and ensuring adherence to the capital contribution and share purchase limits as specified in Clause 5, Article 137 of the Law on Credit Institutions. This applies to credit institutions and their subsidiaries, with an effective date of August 15, 2024.

- Circular No. 32/2024/TT-BCA, issued by the Ministry of Public Security on July 10, 2024, revises and supplements several provisions of Circular No. 149/2020/TT-BCA. This circular provides detailed regulations on certain articles and measures to enforce the Law on Fire Prevention and Fighting, as well as amendments to some articles of the same law. It also updates Decree No. 136/2020/ND-CP, which outlines specific articles and measures for the implementation of the

Thông tư số 08/2018/TT-BCA quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 83/2017/NĐ-CP quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy có hiệu lực từ ngày 24/8/2024.

- Thông tư số 46/2024/TT-BTC ngày 09/07/2024 của Bộ tài chính sửa đổi Thông tư 19/2021/TT-BTC hướng dẫn giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành có hiệu lực từ ngày 28/8/2024.

Law on Fire Prevention and Fighting, and Circular No. 08/2018/TT-BCA, which details various articles of Decree No. 83/2017/ND-CP concerning the rescue operations of fire prevention and fighting forces.

- Circular No. 46/2024/TT-BTC dated July 9, 2024 of the Ministry of Finance amending Circular 19/2021/TT-BTC guiding electronic transactions in the tax sector issued by the Minister of Finance takes effect from August 28, 2024.

➡DOANG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI

ENTERPRISE - COMMERCE◀

**Danh mục thủ tục hành chính mới trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**

*Quyết định 4182/QĐ-UBND ngày 14/8/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới được ban hành, sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Sở Công Thương Hà Nội.*

Theo đó, Quyết định này ban hành 02 thủ tục hành chính, trong đó:

- 01 thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Công Thương (thủ tục đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung thuộc thẩm quyền của Sở Công Thương Hà Nội);
- 01 thủ tục hành chính mới được ban hành trong lĩnh vực bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã (thủ tục thông báo về việc thực hiện hoạt động bán hàng không tại địa điểm giao dịch thường xuyên).

**List of recently administrative procedures regarding protecting of consumer rights**

*The List of newly issued, amended, and supplemented administrative procedures in the field of consumer rights protection under the State management scope of the Hanoi Department of Industry and Trade was issued by Decision No. 4182/QĐ-UBND of the Hanoi People's Committee on August 14, 2024.*

Accordingly, this Decision specifies 02 administrative procedures, as follows:

- 01 administrative procedure amended and supplemented in consumer rights protection under the Hanoi Department of Industry and Trade (procedure for registering standard contracts and general transaction conditions);
- 01 Hanoi Department of Industry and Trade consumer rights protection administrative procedure revised and supplemented (standard contract and general transaction conditions registration);

**Chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp**

*Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 01/10/2024 của Bộ Công Thương quy định*

**Periodic reporting guidelines for industrial clusters**

*The Ministry of Industry and Trade's Circular No. 14/2024/TT-BCT, dated October 1, 2024,*

*chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp*

Theo đó, Thông tư này quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp theo quy định tại Nghị định số 09/2019/NĐ-CP ngày 24/01/2019 của Chính phủ về chế độ báo cáo của cơ quan hành chính nhà nước; cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp theo quy định tại Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp. Đối tượng áp dụng của nghị định bao gồm các doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp; các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp; các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý, đầu tư và hoạt động của cụm công nghiệp. Nghị định 96/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

Theo Thông tư 14/2024/TT-BTC, chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp được quy định như sau:

- Đối tượng thực hiện chế độ báo cáo định kỳ gồm: Sở Công Thương các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân cấp huyện, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, các tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp.
- Về thời gian chốt số liệu báo cáo định kỳ được chia làm 02 thời điểm gồm:
  - + Thời gian chốt số liệu báo cáo 6 tháng (đầu năm) được tính từ ngày 15/12 năm trước kỳ báo cáo đến ngày 14/6 của kỳ báo cáo.
  - + Thời gian chốt số liệu báo cáo hằng năm được tính từ ngày 15/12 năm trước kỳ báo cáo đến ngày 14/12 của kỳ báo cáo.
- Dựa trên số liệu đã chốt tại 02 thời điểm nói trên, các đối tượng có trách nhiệm phải gửi số liệu báo cáo trong các khoảng thời gian sau:

*governs the national industrial cluster database, the periodic reporting policies for industrial clusters, and some samples on the development and management of industrial clusters.*

This Circular specifies the periodic reporting regime on industrial clusters as prescribed in Decree No. 09/2019/ND-CP dated January 24, 2019 of the Government on the reporting regime of state administrative agencies, the national industrial cluster database, and a number of sample documents on industrial cluster management and development as prescribed in Decree No. 32/2024/ND-CP dated March 15, 2024. The Decree applies to enterprises, cooperatives, organizations investing in industrial cluster technical infrastructure, organizations and individuals engaged in production and business in industrial clusters, and other agencies, organizations, and individuals involved in industrial cluster management, investment, and operation.

Circular 14/2024/TT-BTC mandates industrial cluster periodic reporting:

- Provinces and centrally-run cities' Departments of Industry and Trade, district People's Committees, investors in industrial cluster technical infrastructure, and organizations and individuals investing in production and business in industrial clusters are subject to periodic reporting.
- The period for closing periodic reporting data is divided into 02 periods:
  - + From December 15 of the year before the reporting period to June 14 of the reporting period, 6-month reporting data is closed.
  - + The closure date for yearly reporting data is determined from 15/12 of the preceding year to 14/12 of the reporting period.
- Based on the data closed at the 02 periods mentioned above, the responsible entities must submit reporting data within the following time periods:

+ Định kỳ trước ngày 20/6 và trước ngày 20/12 hằng năm, các tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp báo cáo tình hình hoạt động của dự án đầu tư trong cụm công nghiệp trong 6 tháng và cả năm gửi cơ quan thống kê cấp huyện, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện;

+ Định kỳ trước ngày 20/6 và trước ngày 20/12 hằng năm, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp báo cáo tình hình hoạt động của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp trong 6 tháng và cả năm gửi cơ quan thống kê cấp huyện, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Công Thương;

+ Định kỳ trước ngày 25/6 và trước ngày 25/12 hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo tình hình cụm công nghiệp trên địa bàn trong 6 tháng và cả năm gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Công Thương;

+ Định kỳ trước ngày 30/6 và trước ngày 31/12 hằng năm, Sở Công Thương báo cáo tình hình cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh trong 6 tháng và cả năm gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Công Thương (Cục Công Thương địa phương).

Báo cáo định kỳ được thể hiện dưới hình thức văn bản giấy hoặc văn bản điện tử, được gửi đến cơ quan nhận báo cáo bằng một trong các phương thức: gửi trực tiếp, gửi qua dịch vụ bưu chính, gửi qua trực liên thông văn bản quốc gia, thư điện tử hoặc phương thức khác theo quy định của pháp luật.

+ Organizations and individuals who invest in production and business within industrial clusters are required to submit reports on the progress of their investment projects to the district-level statistical agency on a biannual basis by June 20 and December 20 of each year. The reports are also sent to the district-level People's Committee;

+ Investors in the building of technical infrastructure in industrial clusters are required to submit reports on the progress of their projects to the district-level statistical agency on a quarterly basis by June 20 and December 20 of each year. Additionally, reports must be sent to the Department of Industry and Trade and the People's Committee at the district level;

+ It is required that the District PC give the Provincial PC and the Department of Industry and Trade reports on the state of industrial clusters in the area six times a year, before 25/6 and before 25/12.

+ It is also required that the Department of Industry and Trade give the Provincial PC and the Ministry of Industry and Trade (local Department of Industry and Trade) reports on the state of industrial clusters in the province 6 times a year, before 30/6 and before 31/12. Periodic reports are presented in the form of paper documents or electronic documents, sent to the reporting agency by one of the following methods: direct delivery, postal service, national document exchange axis, email or other methods as prescribed by law.

## **Chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Hỗ trợ doanh nghiệp Hà Nội**

*Quyết định số 4486/QĐ-UBND ngày 27/8/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Hỗ trợ doanh nghiệp Hà Nội thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.*

## **What the Hanoi Business Support Center does and how it does it**

*Decision No. 4486/QĐ-UBND dated August 27, 2024 of the Hanoi People's Committee on regulating the position, functions, tasks, powers and organizational structure of the Hanoi Business Support Center under the Hanoi Department of Planning and Investment.*

Theo đó, Quyết định này quy định Trung tâm Hỗ trợ doanh nghiệp Hà Nội là đơn vị sự nghiệp công lập có thu, thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, có tư cách pháp nhân, có con dấu và được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và ngân hàng theo quy định. Trung tâm có chức năng tham mưu, tư vấn giúp Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư: Xây dựng và triển khai các Đề án, chương trình, kế hoạch hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, doanh nghiệp nhỏ và vừa; Hỗ trợ khởi nghiệp và khởi nghiệp sáng tạo; Thực hiện các hoạt động tư vấn, hỗ trợ doanh nghiệp, đào tạo, ươm tạo doanh nghiệp, xây dựng cơ sở dữ liệu về doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Nhiệm vụ và quyền hạn của TTHTDN Hà Nội được quy định rõ trong Quyết định này, trong số đó đáng chú ý gồm:

- Tư vấn, hướng dẫn miễn phí cho doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký doanh nghiệp, đầu tư; Tư vấn, hướng dẫn, khuyến khích hộ kinh doanh đăng ký chuyển đổi thành doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Thực hiện các dịch vụ có thu, bao gồm: Dịch vụ tư vấn về các thủ tục đăng ký doanh nghiệp; các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp sau đăng ký kinh doanh; đầu tư trong nước, đầu tư nước ngoài; tư vấn về đấu thầu; đào tạo về quản trị doanh nghiệp, nghiệp vụ đấu thầu, giám sát và đánh giá đầu tư và các nội dung khác theo nhu cầu của doanh nghiệp, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn Thành phố và các đối tượng khác; Cung cấp văn phòng làm việc chung, không gian làm việc chung (Co-working Space), quản lý khai thác cơ sở vật chất trong phạm vi thẩm quyền quản lý của Trung tâm theo quy định.

As a result, this Decision establishes the Hanoi Enterprise Support Center as a revenue-generating public service unit under the Department of Planning and Investment of Hanoi City, with legal status, a seal, and the authority to open accounts with the State Treasury and banks as required. The Center's functions include advising and consulting the Director of the Department of Planning and Investment, developing and implementing projects, programs, and plans to support the development of enterprises, small and medium enterprises, and creative startups, as well as carrying out consulting activities, supporting enterprises, training, incubating enterprises, and building a database of enterprises in Hanoi.

This Decision clearly defines the tasks and powers of the Hanoi Enterprise Support Center, which include:

- Providing free consultation and guidance to enterprises, organizations, and individuals to carry out administrative procedures on business registration and investment; Consulting, guiding and encouraging business households to register to convert into enterprises in Hanoi city.

- Provide revenue-generating services, including: Consulting services on business registration procedures; business support services after business registration; domestic investment, foreign investment; consulting on bidding; training on business administration, bidding operations, investment supervision and evaluation and other contents according to the needs of businesses, staff, civil servants, public employees in the City and other subjects; Providing shared offices, shared workspaces (Co-working Space), managing and exploiting facilities within the scope of the Center's management authority according to regulations.

## Công trình xây dựng phải dễ dàng tiếp cận sử dụng cho người gặp khó khăn

*Thông tư số 06/2024/TT-BXD ngày 01/8/2024 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng*

Theo đó, Quy chuẩn này quy định các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc phải tuân thủ khi xây dựng mới hoặc cải tạo các công trình xây dựng để đảm bảo người gặp khó khăn khi tiếp cận có thể tiếp cận sử dụng. Trong đó, người gặp khó khăn khi tiếp cận được hiểu theo Quy chuẩn này là người cao tuổi bị suy giảm các chức năng của cơ thể, người tạm thời gặp khó khăn trong di chuyển, người khuyết tật bao gồm: người khuyết tật vận động; người khuyết tật nghe, nói; người khuyết tật nhìn. Đối với các công trình di tích cần phải bảo tồn, công trình cũ không đủ điều kiện để cải tạo phải có các giải pháp trợ giúp người gặp khó khăn khi tiếp cận.

Theo QCVN 10:2024/BXD, các công trình xây dựng phải đảm bảo tiếp cận sử dụng cho người gặp khó khăn khi tiếp cận bao gồm:

- Nhà chung cư;
- Công trình công cộng gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình thương mại, dịch vụ
- Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Công trình giao thông đô thị: nhà ga, bến tàu, bến xe, đường và hè phố, hầm đi bộ, cầu vượt bộ hành; Các công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị khác (nhà tang lễ, nghĩa trang, nhà vệ sinh công cộng, công viên, điểm chờ xe buýt, máy rút tiền tự động, điểm truy cập internet công cộng).

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt

## Buildings must be accessible and usable by people with disabilities.

*Circular No. 06/2024/TT-BXD dated August 1, 2024 of the Ministry of Construction promulgating QCVN 10:2024/BXD National technical regulation on Construction of works ensuring access to use*

As a result, this Regulation specifies the mandatory technical requirements that must be met when building new or renovating construction projects to ensure that people with limited access can access and use them. According to this Regulation, people with difficulty in access are defined as elderly people with reduced body functions, people with temporary difficulty moving, and people with disabilities, which include mobility disabilities, hearing and speaking disabilities, and visual disabilities. For relic works that must be preserved, and old works that do not meet the conditions for renovation, solutions must be developed to assist people with limited access.

According to QCVN 10:2024/BXD, construction works must ensure access for people with limited access, including:

- Apartment buildings;
- Public works including: Education, training, research works; Headquarters, office buildings; Medical buildings; Sports buildings; Cultural buildings; Commercial and service buildings
- Urban technical infrastructure works including: Urban traffic works: train stations, wharves, bus stations, roads and sidewalks, pedestrian tunnels, pedestrian overpasses; Other technical infrastructure works and urban utilities (funeral homes, cemeteries, public toilets, parks, bus stops, ATMs, public internet access points).

Organizations and individuals involved in

động đầu tư, xây dựng, quản lý và sử dụng các công trình nêu trên đều thuộc đối tượng điều chỉnh của Quy chuẩn này.

Bên cạnh đó, quy định kỹ thuật về lối thoát nạn trong xây dựng công trình để đảm bảo người gặp khó khăn khi tiếp cận có thể tiếp cận sử dụng theo Quy chuẩn này gồm:

- Hệ thống báo động:

+ Hệ thống báo động dùng để thông báo và chỉ dẫn về các khu vực chờ cứu hộ và lối thoát hiểm phải bằng cả âm thanh và hình ảnh, có đèn hiệu nhấp nháy để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp.

+ Hệ thống báo động phải được bố trí tại các khu vực như phòng ở, phòng họp, phòng khán giả, lối đi, sảnh, hành lang và các không gian sử dụng công cộng khác.

+ Khi sử dụng thông báo bằng loa phải đảm bảo cường độ âm thanh lớn hơn độ ồn tối thiểu +5 dB. Cường độ âm thanh chuông báo khẩn cấp phải cao hơn cường độ âm thanh môi trường tối thiểu +15 dB nhưng không vượt quá 120 dB.

- Lối thoát nạn:

+ Phải bố trí vùng an toàn cho người gặp khó khăn khi tiếp cận tuân thủ quy định tại QCVN 06:2022/BXD. Vùng an toàn phải gần trực tiếp với cầu thang thoát nạn và phải có biển báo, biển chỉ dẫn và hệ thống liên lạc hai chiều bằng cả hình ảnh và âm thanh.

+ Lối thoát nạn dẫn đến cầu thang thoát nạn phải tuân thủ quy định tại QCVN 06:2022/BXD.

investment, construction, management and use of the above works are all subject to this Regulation.

In addition, technical regulations on escape routes in construction works to ensure that people with difficulty accessing can access and use them according to this Standard include:

- Alarm system:

+ The alarm system used to notify and guide rescue waiting areas and escape routes must be both audible and visual, with flashing lights for use in emergencies.

+ The alarm system must be arranged in areas such as living rooms, meeting rooms, auditoriums, walkways, lobbies, corridors and other public spaces.

+ When using loudspeaker announcements, the sound intensity must be at least +5 dB higher than the minimum noise level. The sound intensity of the emergency bell must be at least +15 dB higher than the minimum environmental sound intensity but not exceeding 120 dB.

- Escape routes:

+ In accordance with QCVN 06:2022/BXD, a safe area must be set aside for people who have struggle accessing it. The safe space must be connected to the escape stairs and feature signs, directional signs, and a two-way audio-visual communication system.

+ The escape route leading to the escape stairs must comply with the provisions of QCVN 06:2022/BXD.

## **Bộ Xây dựng bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật**

*Thông tư 07/2024/TT-BXD ngày 29/8/2024 của Bộ Xây dựng bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành.*

Theo đó, Thông tư này thực hiện bãi bỏ toàn bộ đối với 14 văn bản quy phạm pháp luật và bãi bỏ một phần đối với 01 văn bản quy phạm

## **Ministry of Construction abolishes some legal documents**

*Circular 07/2024/TT-BXD dated August 29, 2024 of the Ministry of Construction abolishes a number of legal documents issued or jointly issued by the Minister of Construction.*

*Accordingly, this Circular completely abolishes 14 legal documents and partially abolishes 01 legal document issued or*

pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành. Trong đó, một số văn bản đáng chú ý gồm:

- Thông tư số 20/2010/TT-BXD ngày 27/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

- Thông tư số 19/2014/TT-BXD ngày 10/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 20/2010/TT-BXD ngày 27/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

- Thông tư số 10/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

*jointly issued by the Minister of Construction. With regard to them, there are some significant documents include:*

- The Ministry of Construction's Circular No. 20/2010/TT-BXD, issued October 27, 2010, provides guidelines for the pilot creation and release of certain real estate market evaluation indices.

- The Minister of Construction issued Circular No. 19/2014/TT-BXD on December 10, 2014, which amended and supplemented several articles of Circular No. 20/2010/TT-BXD on October 27, 2010 that guided the pilot development and publication of several real estate market assessment indexes.

- The Minister of Construction's Circular No. 10/2018/TT-BXD, dated 26/12/2018, amends and supplements several articles of Circular No. 10/2015/TT-BXD, dated 30/12/2015, which regulates the training and fostering of professional knowledge and skills in managing and operating apartment buildings; Circular No. 28/2016/TT-BXD, dated 15/12/2016, amends and supplements some provisions of Circular No. 10/2015/TT-BXD, dated 30/12/2015, regulating the training and fostering of professional knowledge and skills in managing and operating apartment buildings; and Circular No. 11/2015/TT-BXD, dated 30/12/2015, which regulates the granting of real estate brokerage practice certificates; advice on how to establish and organize real estate trading floor, train and cultivate knowledge of brokerage practice, and regulations on the management and use of apartment buildings, as well as Circular No. 02/2016/TT-BXD, dated 15/02/2016 from the Ministry of Construction.

nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

+ Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;

+ Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 23 Nghị định 98/2024/NĐ-CP nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau:

- Đối với trường hợp nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 16 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì không thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

- Đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 17, 18 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì sau khi phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

danger, at risk of collapse, not meeting the conditions for continued use, requiring urgent evacuation of the owners and users of the apartment building;

+ The primary load-bearing structure of the apartment building is locally at risk, and if any of the following conditions are present, action is required: For the safety of the building's occupants and to meet urban renovation and beautification standards, the technical infrastructure systems for fire prevention, water supply, drainage, wastewater treatment, electricity, and internal traffic must be demolished if they fail to comply with current technical standards and regulations or pose a risk of unsafe operation or usage.

+ If any of the main structural components of an apartment building, such as the foundation, columns, walls, beams, or rafters, are damaged and do not meet the standards for normal use, they are not to be demolished as outlined in Points a and b, Clause 2, Article 23 of Decree 98/2024/ND-CP. Instead, if they are located in an area designated for renovation or construction according to the approved plan, the building must be demolished.

Additionally, the implementation of restoration and reconstruction projects for apartment buildings must adhere to the established requirements for land recovery, land allocation, land leasing, and changes in land use purposes:

- In case the investor and the apartment owners agree to transfer land use rights to implement the project according to the provisions of Article 16 of Decree 98/2024/ND-CP, the procedures for land recovery, land allocation, and land lease shall not be carried out.

In case of selecting project investors according to the provisions of Articles 17 and 18 of Decree 98/2024/ND-CP, after approving the compensation and resettlement plan, the investor shall carry out procedures to request competent state agencies according to the

đất đai thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án, bao gồm cả thửa đất không phải là đất ở (nếu có) theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Thời điểm thực hiện việc bồi thường, tái định cư (bao gồm việc bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác hoặc bố trí chỗ ở tạm thời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt) trong 2 trường hợp trên là sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

- Đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có yêu cầu phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Nghị định 98/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

provisions of the land law to recover land, allocate land, lease land, and change land use purposes (if any) for the entire land area within the project, including plots of land that are not residential land (if any) according to the detailed planning approved by the competent authority or approve the project investment policy.

- The time for implementing compensation and resettlement (including compensation in cash or resettlement at another location or temporary accommodation according to the approved compensation and resettlement plan) in the above two cases is after the written approval of the project investment policy and the decision to approve the compensation and resettlement plan.

- In the case of a project to renovate and rebuild an apartment building that requires determination of additional financial obligations according to the provisions of Clause 2, Article 40 of Decree 98/2024/ND-CP, the project investor must carry out procedures for determining land prices, calculating land use fees, land rents and fulfilling financial obligations for the land area that incurs financial obligations in order to be allocated land, leased land, and change land use purposes according to the provisions of the land law. Decree 98/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

## **Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, quản lý nhà ở xã hội**

*Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, quản lý nhà ở xã hội*

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 18 Điều, khoản, điểm quy định tại Luật Nhà ở 2023, áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển

## **Regulations on minimum wages for employees working under labor contracts**

*Decree No. 100/2024/ND-CP dated July 26, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Housing Law on development and management of social housing*

Accordingly, this Decree details 18 Articles, clauses, and points stipulated in the Housing Law 2023, applicable to organizations, households, individuals of all economic sectors in the country, abroad, and Vietnamese people residing abroad participating in investing

nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân; được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Theo Nghị định 100/2024/NĐ-CP, trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện chấp thuận nhà đầu tư để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi đáp ứng các điều kiện về chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư và điều kiện về vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định.

Đối với việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu, Nghị định này quy định:

- Điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư bao gồm: Đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu; Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023; Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải đảm bảo các điều kiện theo

in the development of social housing, workers' accommodation in industrial parks, housing for the people's armed forces, subjects eligible to buy, hire-purchase, or rent social housing; eligible to rent workers' accommodation; eligible to buy, hire-purchase, or rent housing for the people's armed forces, state management agencies, and other organizations related to the development and management of social housing, workers' accommodation in industrial parks, and housing for the people's armed forces.

Under Decree 100/2024/ND-CP, if only one investor fulfills the expression of interest requirements as per bidding laws, the People's Committee of the concerned province can approve this investor for the social housing construction project. This is contingent on the investor meeting the approval conditions set by investment law, as well as equity and capital mobilization capacity requirements under real estate, land, and other pertinent laws. The approval process and order must adhere to investment law provisions, and the approval document serves as the official identification of the project's investor.

Regarding the selection of investors through bidding, this Decree stipulates:

The prerequisites for social housing construction investment projects to initiate investor selection through bidding are as follows: Compliance with the project's specified conditions and criteria when the law mandates bidding; Avoidance of the scenarios outlined in Points a and c, Clause 4, Article 84 of the 2023 Housing Law; Possession of an approved investment policy decision in accordance with investment law; and Availability of a zoning plan on a 1/2000 scale or a detailed plan on a 1/500 scale.

Organizations involved in the bidding process for selecting investors for social housing construction projects are required to comply

theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 126 Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024, Luật Đấu thầu 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

- Việc công bố dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

- Hồ sơ mời quan tâm và hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lập theo các mẫu tài liệu đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu nhưng hồ sơ mời thầu bảo đảm tuân thủ quy định về tiêu chuẩn đánh giá quy định tại khoản (5).

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Hồ sơ dự thầu được đánh giá theo thang điểm 100, trong đó tổng số điểm đánh giá là tổng điểm của tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm, điểm tiêu chuẩn đánh giá phương án đầu tư kinh doanh và điểm tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%.

- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu theo quy định tại Nghị định này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Nghị định 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

with the stipulations set forth in Clauses 5 and 6, Article 126 of the 2024 Land Law, as well as the guidelines provided for the implementation of the 2024 Land Law, the 2023 Bidding Law, and its associated implementation documents.

- The announcement of social housing construction investment projects must select investors through bidding in accordance with the provisions of the 2023 Bidding Law and implementing guidelines.

- The invitations for expressions of interest and for bids to select investors for social housing construction investment projects must be prepared using the templates provided in the bidding laws. However, the invitation for bids must adhere to the evaluation criteria regulations specified in the relevant clause (5). The assessment of bidding documents to choose investors for social housing construction projects must comply with bidding law regulations. The documents are rated on a 100-point scale, where the total score reflects the combined evaluation of the bidder's capacity and experience, business investment plan, and the efficiency of investment in developing sectors and regions, maintaining a cumulative total of 100%.

The decision approving the results of selecting the winning investor as prescribed in this Decree is a document identifying the project investor.

Decree 100/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024

## Quy định chi tiết đất xây dựng khu chung cư

*Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, khoản 4 Điều 22,

## Detailed regulations on land for apartment building

*Decree 102/2024/ND-CP of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Land Law*

Accordingly, this Decree details and guides the implementation of Clause 6 Article 3, Article 9, Clause 2 Article 10, Article 16, Clause 4

điểm d khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49, Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 Điều 76, khoản 10 Điều 76, Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, điểm b khoản 5 Điều 89, khoản 7 Điều 89, Điều 90, Điều 113, khoản 3 Điều 115, khoản 6 Điều 116, khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, điểm n khoản 3 Điều 124, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126, Điều 127, Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219, Điều 223, Điều 232, khoản 8 Điều 234, khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 240, điểm c khoản 2 Điều 243, điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm: Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024; Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP, đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt(1).

Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây(2):

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất,

Article 22, point d, clause 1, Article 28, clause 3, Article 28, clause 6, Article 49, Article 65, clause 2, Article 74, clause 9, Article 76, clause 10, Article 76, Article 81, Article 82, Article 84, Article 87, Article 88, point b, clause 5, Article 89, clause 7, Article 89, Article 90, Article 113, clause 3, Article 115, clause 6, Article 116, clause 7, Article 116, clause 1, Article 122, point n, clause 3, Article 124, clause 8, Article 124, Article 125, Article 126, Article 127, Article 172, Article 181, Article 190, Article 192, Article 193, Article 194, Article 197, Article 200, Article 201, Articles 202, 203, 204, 208, 210, 216, 218, 219, 223, 232, Clause 8, Article 234, Clause 7, Article 236, Clause 2, Article 240, Point c, Clause 2, Article 243, Point b, Clause 2, Article 257 of the 2024 Land Law. The subjects of application of the Decree include: State agencies exercising the powers and responsibilities of representing the entire people's ownership of land, performing the task of unified state management of land; Land users as prescribed in Article 4 of the 2024 Land Law; Other subjects related to land management and use.

According to Decree 102/2024/ND-CP, land for building apartment buildings includes residential land for building apartment buildings, mixed-use apartment buildings for living and office use, commercial and service establishments, construction of works directly serving the lives of people in apartment buildings and land for building works serving the community according to construction plans approved by competent authorities(1).

Investors in apartment building projects are assigned land, leased land, and granted Certificates for the land area of the project according to the following provisions (2):

- For the land area for building apartment buildings and land for building infrastructure works used by investors for business purposes according to the investment project and detailed construction planning approved by competent state agencies, the investor shall be allocated land

---

cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;

- Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thực hiện theo quy định sau đây(3):

- Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có

by the State, leased land, perform financial obligations and be granted a Certificate in accordance with the provisions of law. In the case of mixed-use apartment buildings, in which a part of the floor area of the apartment building is used as an office, commercial or service facility, the main purpose of use of the land area for building apartment buildings is determined to be residential land;

- For the land area for roads and other infrastructure works serving people inside and outside the apartment complex and apartment buildings that the investor does not use for business services according to the investment project, the investor is allocated land or leased land by the State to manage and construct the works and does not have to pay land use fees or land rent; is not granted a Certificate; and is handed over to the locality for management of that land area after completing construction according to the investment project, detailed construction planning and land allocation and lease decisions of competent state agencies.

Land user rights and the granting of Certificates in projects to build apartment complexes and apartment buildings for sale or for sale combined with lease are implemented according to the following provisions (3):

The common land use area for apartment owners, offices, and commercial entities includes the land designated for constructing apartment blocks, landscaping, and infrastructure works intended to serve the apartment building directly. This area is transferred by the developer to the apartment owners for self-management and use in accordance with the investment project. The developer must clearly define the location, boundaries, and size of this common land in the investment project, detailed construction plans, and site designs before submitting them for approval. These details must also be

thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua(\*);

- Quyền sử dụng đất nói trên là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

- Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung nêu trên theo thời hạn ổn định lâu dài;

- Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư tại mục (2) phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất tại mục (\*). Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

included in the housing sale contracts and the construction completion drawings to facilitate the issuance of Certificates to the purchasers(\*);

- The above land use right is for common use; the use and disposal of this land use right shall be decided by the majority of those who share the land use right and must serve the common interests of the community, in accordance with the provisions of law;

- The apartment owner is granted a Certificate for the apartment area and the above common land area for a long-term stable period;

- When granting a Certificate to the apartment buyer, the certificate granted to the investor in section (2) must be adjusted to change to the form of common land use for the land area in section (\*). Decree 102/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

## Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

*Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*

Theo đó, Nghị định này quy định tiền sử dụng đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ghi nợ tiền sử dụng đất) quy định tại điểm a khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; Tiền thuê đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền thuê đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) quy định tại điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; Tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81,

## Regulations on land use fees and land rent

*Decree No. 103/2024/ND-CP dated July 30, 2024 of the Government regulating land use fees and land rents*

Accordingly, this Decree stipulates land use fees (including calculation, collection, payment, exemption and reduction of land use fees; handling of compensation, support and resettlement funds; recording of land use fee debts) prescribed in Point a, Clause 1, Article 153 of the Land Law; Land rent (including calculation, collection, payment, exemption and reduction of land rent; handling of compensation, support and resettlement funds) prescribed in Point b, Clause 1, Article 153 of the Land Law; Additional payment (increased land use fees, increased land rent) for cases where the State allocates land, leases land, allows change of land use purpose, recognizes land use rights, receives transfer of land use rights to implement investment projects without putting the land into use,

điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm: Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Theo nghị định 103/2024/NĐ-CP, việc tính tiền thuê đất được xác định như sau:

- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm: (Tiền thuê đất một năm) = (Diện tích tính tiền thuê đất) x (Đơn giá thuê đất hằng năm)

- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

+ Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau: (Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê) = (Diện tích tính tiền thuê đất) x (Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê)

+ Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau: (Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê) = (Tiền thuê đất của phần diện tích đất không có mặt nước) + (Tiền thuê đất của phần diện tích đất có mặt nước)

Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

- Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn

or delays in land use progress as prescribed in Clause 8, Article 81, Point d, Clause 1, Article 153 of the Land Law. The subjects of application of the Decree include: State agencies that manage, calculate and collect land use fees and land rents; Land users as prescribed in Article 4 of the Land Law who are allocated land by the State, leased land, permitted to change land use purposes, extend land use, adjust land use duration, adjust land allocation decisions, lease land, adjust detailed planning, allow change of land use form, recognize land use rights that are subject to payment of land use fees and land rents; Other subjects related to the calculation, collection, payment and management of land use fees and land rents. According to Decree 103/2024/ND-CP, land rent is determined as follows:

- For the case of land lease with annual land rent payment, annual land rent: (Annual land rent) = (Area for calculating land rent) x (Annual land rent price)

- For the case of land lease with one-time land rent payment for the entire lease term:

+ Land rent paid one-time for the entire lease term is calculated as follows: (Land rent paid one-time for the entire lease term) = (Area for calculating land rent) x (Land rent price paid one-time for the entire lease term)

+ Land rent with water surface paid one-time for the entire lease term is calculated as follows: (Land rent with water surface paid one-time for the entire lease term) = (Land rent of the land area without water surface) + (Land rent of the land area with water surface)

In case the investor is granted an extension of land use of the project according to the provisions of Clause 8, Article 81 of the 2024 Land Law, in addition to the land rent payable, he/she must also pay an additional amount to the State calculated as follows:

- In case the investor is granted an extension

sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: (Khoản tiền bổ sung) = (Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất) x (Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất) x (Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định) x ((Thời gian gia hạn (tháng))/(12))

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024

of land use of the project according to the provisions of Clause 8, Article 81 of the 2024 Land Law, in addition to the land rent payable, he/she must also pay an additional amount to the State calculated as follows: (Additional amount) = (Land area for which land use is extended) x (Land price in the Land Price List at the time the competent authority issues the Decision on land use extension) x (Rate (%) for calculating the land rental unit price prescribed by the Provincial People's Committee) x ((Extension period (month))/(12))

Decree No. 103/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024

### **Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về việc cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ**

*Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở*

Theo đó, Thông tư này quy định chi tiết 07 Điều của Luật Nhà ở 2023, áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này. Theo Thông tư này, việc cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Phải có Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế, trong đó phải xác định rõ tổng số căn hộ, số lượng căn hộ tại từng tầng, diện tích xây dựng của mỗi căn hộ, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở. Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng thì trước khi xây dựng nhà ở, cá nhân phải có văn bản thông báo gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở được xây dựng;

### **Detailed regulations on articles of the Housing Law on individuals investing in the building construction with 2 or more floors and less than 20 apartments**

*Circular No. 05/2024/TT-BXD dated July 31, 2024 of the Ministry of Construction detailing a number of articles of the Housing Law*

Accordingly, this Circular details 07 Articles of the Housing Law 2023, applicable to domestic organizations and individuals, overseas Vietnamese, foreign organizations and individuals, and state management agencies related to the contents specified in this Circular. According to this Circular, individuals investing in the construction of houses with 02 floors or more and a scale of less than 20 apartments, each floor of which is designed and constructed for rent, must meet the following requirements:

- There must be a Construction Permit attached to the design documents, which must clearly identify the total number of apartments, the number of apartments on each floor, the construction area of each apartment, the parking area, the common use area of each floor and the house. When a Construction Permit is not required, individuals must submit a written notification to the local People's Committee of the commune, ward, or town prior to

trong văn bản thông báo phải nêu rõ các thông tin về số tầng được xây dựng, số lượng căn hộ được xây dựng tại mỗi tầng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ, tổng số lượng căn hộ của cả nhà ở này, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở.

- Cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng Giấy phép xây dựng hoặc theo đúng văn bản thông báo đã gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở;

- Phải đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, yêu cầu về an toàn cháy theo tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở riêng lẻ, đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy và yêu cầu khác (nếu có) do UBND cấp tỉnh quy định.

- Việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư 05/2024/TT-BXD được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Ngoài ra, theo Thông tư 05/2024/TT-BXD, các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD đều phải có Bảng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư có các nội dung chủ yếu sau: Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư; Các nội dung không được thực hiện trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư; các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư; Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư; Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố trong nhà chung cư; Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư; Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư; Quy định về việc công khai

building a house. This notification should include detailed information such as the intended number of floors, the number of apartments on each floor, the floor area of each apartment, the total number of apartments in the building, as well as the designated parking and common areas for each floor and for the entire building.

- Individuals must build houses in accordance with the Construction Permit or in accordance with the written notice sent to the PC of the commune where the house is located;

- Construction must comply with fire prevention and fighting regulations as stipulated by law, adhere to national standards for fire safety in individual homes, ensure accessibility for firefighting vehicles, and fulfill any additional mandates set forth by the provincial People's Committee.

- The management and operation of multi-storey residential buildings, as outlined in Clause 1, Article 4 of Circular 05/2024/TT-BXD, must comply with the Regulations of the management and use of apartment buildings.

In addition, according to Circular 05/2024/TT-BXD, apartment buildings within the scope of application of the Regulations issued with Circular 05/2024/TT-BXD must have a Table of regulations on management and use of apartment buildings with the following main contents: Regulations applicable to owners, users, temporary residents and guests entering and leaving the apartment building; Contents that must not be implemented in the management, operation and use of apartment buildings; regulations on ensuring environmental hygiene, cultural behavior, security and order in apartment buildings; Regulations on the use of common property of apartment buildings; Regulations on repairing damage, changing equipment in privately owned property and handling incidents in apartment buildings; Regulations on fire prevention and fighting in apartment buildings; Regulations on public disclosure of information related to the use of apartment

các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư; Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong đó có việc đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và các biện pháp xử lý trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ này; Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

Thông tư 05/2024/TT-BXD có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024.

buildings; Regulations on the obligations of owners and users of apartment buildings, including payment of maintenance fees and management and operation fees of apartment buildings according to regulations and handling measures in case of failure to fulfill these obligations; Other regulations depend on the characteristics of each apartment building.

Circular 05/2024/TT-BXD takes effect from August 1, 2024.

### Triển khai các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến công tác quản lý, sử dụng tài sản công

*Công văn số 8288/BTC-QLCS của Bộ Tài chính về triển khai các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến công tác quản lý, sử dụng tài sản công*

Theo đó, Công văn này quy định Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. Trình tự điều chỉnh Bảng giá đất đối với trường hợp này (nếu có) thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất.

Bên cạnh đó, Công văn 8288/BTC-QLCS còn hướng dẫn đăng ký biến động, cấp sổ đỏ khi chuyển quyền sử dụng đất là tài sản công trong trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì người sử dụng đất (cơ quan, tổ chức đơn vị được giao quản lý, sử dụng hoặc tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công) phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền trong thời

### Implementing regulations in the 2024 Land Law related to the management and use of public assets

*Official dispatch No. 8288/BTC-QLCS of the Ministry of Finance on implementing regulations in the 2024 Land Law related to the management and use of public assets*

This Official Dispatch mandates that the Land Price List created by the Provincial People's Committee, as per the 2013 Land Law, remains in effect until December 31, 2025. Should adjustments be needed, the Provincial People's Committee may revise the Land Price List to reflect local land price realities, following the 2024 Land Law provisions. Any such adjustments must adhere to the process outlined in Article 17 of Decree 71/2024/ND-CP, which governs land pricing.

In addition, Official Dispatch 8288/BTC-QLCS also guides the registration of changes and issuance of red books when transferring land use rights as public assets. In case of selling assets, transferring or assigning land use rights as public assets according to the provisions of law on management and use of public assets, the land user (agency, organization or unit assigned to manage and use or organization or individual receiving the transfer of land use rights and assets attached to land as public assets) must register the change with the competent authority

hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ tài sản gắn liền với đất có nhu cầu theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai 2024.

Công văn 8288/BTC-QLCS có hiệu lực từ ngày 07/8/2024

within 30 days from the date of change. The competent authority shall confirm on the issued certificate or issue a new Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land when the land user or owner of assets attached to land has a need according to the provisions of Article 133 of the 2024 Land Law.

Official dispatch 8288/BTC-QLCS takes effect from August 7, 2024

## ➡TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG

## FINANCE - BANKING➡

**Các hàng hóa, dịch vụ phải thực hiện kê khai giá, trong đó bao gồm nhà ở, nhà chung cư và giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đầu tư ngoài nguồn ngân sách nhà nước**

*Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá.*

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 09 Điều, khoản của Luật Giá, áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ; người tiêu dùng; cơ quan nhà nước; tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động trong lĩnh vực giá, thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

Nghị định này quy định các hàng hóa, dịch vụ phải thực hiện kê khai giá, trong đó bao gồm nhà ở, nhà chung cư và giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đầu tư ngoài nguồn ngân sách nhà nước.

Việc thực hiện kê khai giá được quy định tại Nghị định 85/2024/NĐ-CP như sau:

(1) Tổ chức kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng kê khai giá có trách nhiệm gửi văn bản kê khai giá cho cơ quan tiếp nhận kê khai giá quy định tại Điều 16 Nghị định 85/2024/NĐ-CP trong thời gian tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định giá. Cụ thể:

- Trường hợp tổ chức kinh doanh chỉ thực hiện bán buôn thì kê khai giá bán buôn;

**Goods and services must have their prices declared, including housing, apartment buildings and rental prices of shared technical infrastructure works invested outside the state budget.**

*Decree No. 85/2024/ND-CP dated July 10, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Prices.*

Accordingly, this Decree details 09 Articles and Clauses of the Law on Prices, applicable to organizations and individuals trading in goods and services; consumers; state agencies; other organizations and individuals involved in activities in the field of prices and price appraisal in Vietnam.

This Decree stipulates that goods and services must be declared for prices, including housing, apartment buildings and rental prices of shared technical infrastructure works invested outside the state budget. The price declaration is stipulated in Decree 85/2024/ND-CP as follows:

(1) Organizations trading in goods and services subject to price declaration are responsible for submitting documents to the price declaration receiving agency specified in Article 16 of Decree 85/2024/ND-CP within a maximum of 05 working days from the date of price decision. Specifically:

- In case the organization only conducts wholesale, declare the wholesale price;

trường hợp tổ chức kinh doanh chỉ thực hiện bán lẻ thì kê khai giá bán lẻ;

- Trường hợp tổ chức kinh doanh vừa thực hiện bán buôn, vừa thực hiện bán lẻ thì kê khai cả giá bán buôn và giá bán lẻ;

- Trường hợp tổ chức kinh doanh là đơn vị nhập khẩu, đồng thời là nhà phân phối độc quyền thì thực hiện kê khai giá bán buôn và giá bán lẻ (nếu có);

- Trường hợp tổ chức kinh doanh là nhà phân phối độc quyền thì thực hiện kê khai giá bán buôn, giá bán lẻ; tổng đại lý có quyền quyết định giá và điều chỉnh giá thì thực hiện kê khai giá bán buôn, giá bán lẻ; đại lý có quyền quyết định giá và điều chỉnh giá thì thực hiện kê khai giá bán lẻ.

(2) Các hình thức tiếp nhận kê khai giá:

- Tiếp nhận qua môi trường mạng trên phần mềm bằng một trong các hình thức sau đây: tiếp nhận qua dịch vụ công trực tuyến; tiếp nhận qua phần mềm cơ sở dữ liệu về giá; các hình thức tiếp nhận trên môi trường mạng khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tiếp nhận bằng các hình thức khác: tiếp nhận trực tiếp tại cơ quan tiếp nhận kê khai giá; tiếp nhận qua đường bưu điện (thời gian gửi tính theo dấu công văn đến); tiếp nhận văn bản điện tử qua thư điện tử;

(3) Cơ quan tiếp nhận kê khai giá lựa chọn hình thức tiếp nhận kê khai giá trong số các hình thức tại mục (2) phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm thuận lợi cho tổ chức cá nhân thực hiện kê khai. Trường hợp đã có hình thức tiếp nhận kê khai giá qua môi trường mạng trên phần mềm thì ưu tiên áp dụng hình thức này; trường hợp gặp sự cố không thực hiện được qua môi trường mạng thì tổ chức kinh doanh được áp dụng các hình thức tiếp nhận kê khai giá khác theo quy định tại mục (2) và phải thực hiện lại hình thức kê khai giá qua môi trường mạng khi các điều kiện tiếp nhận trên môi trường mạng được đảm bảo.

In case the business organization only conducts retail sales, declare the retail price;

- In case the business organization conducts both wholesale and retail, it shall declare both the wholesale price and the retail price;

- In case the business organization is an importer and an exclusive distributor, it shall declare the wholesale price and the retail price (if any);

- In case the business organization is an exclusive distributor, it shall declare the wholesale price and the retail price; the general agent with the right to decide and adjust the price shall declare the wholesale price and the retail price; the agent with the right to decide and adjust the price shall declare the retail price.

(2) Forms of price declaration acceptance:

- Receiving via the network environment on software in one of the following forms: receiving via online public services; receiving via price database software; other forms of receiving via the network environment approved by competent authorities according to the provisions of law;

- Receiving via other forms: receiving directly at the price declaration receiving agency; receiving via post (sending time is calculated according to the stamp of the incoming document); receiving electronic documents via email;

(3) The agency responsible for receiving price declarations will choose the method of submission from those listed in section (2), which best fits the actual situation and facilitates easy declaration by organizations and individuals. If a digital submission method via network software is available, it should be prioritized. However, if submission through the network is not possible, businesses may resort to alternative methods as outlined in section (2) and must revert to the network-based method once the necessary conditions are met.

(4) Cơ quan tiếp nhận kê khai giá có trách nhiệm kết nối, cập nhật thông tin, dữ liệu về giá hàng hóa, dịch vụ kê khai đã tiếp nhận qua môi trường mạng trên phần mềm lên Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá.

Nghị định số 85/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 10/7/2024.

(4) The agency receiving price declarations is responsible for connecting and updating information and data on prices of declared goods and services received via the network environment on the software to the National Price Database. Decree No. 85/2024/ND-CP takes effect from July 10, 2024.

### Quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán

*Thông tư số 40/2024/TT-NHNN ngày 17/7/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán*

Theo đó, Thông tư này quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán của tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán, Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán.

Theo Thông tư 40/2024/TT-NHNN, thì từ ngày 01/01/2025, khách hàng của tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử chỉ được sử dụng ví điện tử để thực hiện các giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Thông tư 40/2024/TT-NHNN bằng phương tiện điện tử khi đã hoàn thành việc đối chiếu khớp đúng giấy tờ tùy thân và thông tin sinh trắc học của chủ ví điện tử hoặc người đại diện (đối với khách hàng cá nhân) hoặc người đại diện hợp pháp (đối với khách hàng tổ chức) với:

- Dữ liệu sinh trắc học được lưu trong bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa của thẻ căn cước công dân hoặc thẻ căn cước của người đó đã được xác thực chính xác là do cơ quan Công an cấp hoặc thông qua xác thực tài khoản định danh điện tử của người đó do Hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập; hoặc
- Dữ liệu sinh trắc học được thu thập thông qua gặp mặt trực tiếp người đó

### Regulations on the provision of payment intermediary services

*Circular No. 40/2024/TT-NHNN dated July 17, 2024 of the State Bank of Vietnam regulating the provision of payment intermediary services*

Accordingly, this Circular regulates the provision of intermediary payment services by intermediary payment service providers, banks, foreign bank branches and related organizations and individuals in the provision of intermediary payment services.

According to Circular 40/2024/TT-NHNN, from January 1, 2025, customers of e-wallet service providers are only allowed to use e-wallets to conduct transactions as prescribed in Clause 2, Article 25 of Circular 40/2024/TT-NHNN by electronic means when they have completed the verification of the identity documents and biometric information of the e-wallet owner or representative (for individual customers) or legal representative (for institutional customers) with:

- Biometric data stored in the encrypted information storage of the citizen identification card or the identity card of that person has been accurately authenticated as being issued by the police agency or through authentication of that person's electronic identification account created by the Electronic Identification and Authentication System; or
- Biometric data is collected through a face-to-face meeting with that person in the case of

đối với trường hợp là người nước ngoài không sử dụng danh tính điện tử, người gốc Việt Nam chưa xác định được quốc tịch; hoặc - Dữ liệu sinh trắc học đã được thu thập và kiểm tra (đảm bảo sự khớp đúng giữa dữ liệu sinh trắc học của người đó với dữ liệu sinh trắc học trong bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa của thẻ căn cước công dân hoặc thẻ căn cước đã được xác thực chính xác là do cơ quan Công an cấp hoặc với dữ liệu sinh trắc học của người đó thông qua xác thực tài khoản định danh điện tử do Hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập); hoặc

- Dữ liệu sinh trắc học của người đó được lưu trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư trong trường hợp sử dụng thẻ căn cước công dân không có bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa. Trong đó, các giao dịch mà chủ ví điện tử được sử dụng ví điện tử để thực hiện bao gồm: (1) Rút tiền ra khỏi ví điện tử về tài khoản đồng Việt Nam của chủ ví điện tử tại ngân hàng liên kết; Chuyển tiền đến tài khoản đồng Việt Nam mở tại ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại (1); Chuyển tiền đến ví điện tử khác trong cùng hệ thống (do một tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử mở); Chuyển tiền đến ví điện tử khác ngoài hệ thống (do tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử khác mở); Thanh toán cho hàng hóa, dịch vụ; nộp phí, lệ phí cho các dịch vụ công hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thông tư số 40/2024/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 17/7/2024, trừ một số Điều, khoản sẽ có hiệu lực muộn hơn được quy định tại Điều 52 của Thông tư.

foreigners who do not use electronic identities or Vietnamese people whose nationality has not been determined; or

- Biometric data has been collected and checked (ensuring the correct match between the person's biometric data and the biometric data in the encrypted information storage section of the citizen ID card or the identity card has been accurately authenticated as being issued by the Public Security agency or with the person's biometric data through the authentication of the electronic ID account created by the Electronic Identification and Authentication System); or

- The person's biometric data is stored in the National Population Database in the case of using a citizen identification card without an encrypted information storage section. In which, the transactions that the e-wallet owner is allowed to use the e-wallet to perform include: (1) Withdrawing money from the e-wallet to the e-wallet owner's Vietnamese Dong account at a affiliated bank; Transferring money to a Vietnamese Dong account opened at a bank or foreign bank branch, except for the cases specified in (1); Transfer money to another e-wallet within the same system (opened by an e-wallet service provider); Transfer money to another e-wallet outside the system (opened by another e-wallet service provider); Pay for goods and services; pay fees and charges for legal public services as prescribed by law.

Circular No. 40/2024/TT-NHNN takes effect from July 17, 2024, except for a number of Articles and clauses that will take effect later as prescribed in Article 52 of the Circular.



## HA NOI HEAD OFFICE

Suit 12B05, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh, Lang Ha Ward, Dong Da Dist, Ha Noi City

## HOCHIMINH OFFICE

115 Dang Van Ngu, Ward 14, Phu Nhuan District, HCM City

## HAI PHONG OFFICE

161/41 Thien Loi, Vinh Niem Ward, Le Duan District, Hai Phong City

## CONTACT

Phone: (+84) 24 62751708

Fax: (+84) 24 62751707

Email: [info@blf.com.vn](mailto:info@blf.com.vn)

Website: <https://blf.com.vn>

